SQY entreprises

le dossier

Spécial Logement

SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

DOSSIER TIRÉ À PART DU *SQY ENTREPRISES* NUMÉRO 77 JUILLET-AOÛT-SEPTEMBRE 2014
WWW.SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES.FR

Sommaire

ENJEUX
Une offre de logements renouvelée 3

TOUR D'HORIZON
Les opérations en cours 5

CADRE
PLH : un programme ambitieux 6

TENDANCES
Prendre en compte les évolutions démographiques 8

DÉVELOPPEMENT DURABLE
« Reconstruire la ville sur la ville » 9

PARTENARIATS
Mieux répondre aux besoins des salariés 11

À VENDRE
Une nouvelle offre de logements 13

Dossier réalisé par Michel Bazan

SQY > entreprises

Magazine édité par la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines - 1, rue Eugène-Hénaff - Zone d'Activités du Buisson de la Couldre - BP 118 - 78192 Trappes cedex - Tél. : 01 39 44 80 80 • Directeur de la publication : Gérald Favier • Directrice de la rédaction : Catherine Cappelaere, 01 39 44 79 06 ou catherine.cappelaere@agglo-sqy.fr • Responsable de création : Stephan Joubert • Rédacteur en chef : Michel Bazan • Responsable iconographique : Jean-Julien Kraemer • Assistante des éditions : Sabine Courant - Tél. : 01 39 44 76 10 • Tél. : 01 39 44 81 10 • Réalisation : SCOOP COMMUNICATION , 02 38 63 90 00 • Impression : Service reprographie de la casqy. Ont collaboré à ce numéro : Elsa Forez, Élisabeth Charle, Nicolas Gervais, Rosa Maï. Crédits photos : Christian Lauté - photothèque SQY/CA (C. Lauté - M. Lemoine - Jean-Julien Kraemer) - Théâtre de SQY • N° ISSN 1240-5868.

Communauté d'agglomération, direction générale de l'aménagement et du développement - Contacts : Laurent Schlaeintzauer, directeur général adjoint : + 33 (0)1 39 44 85 84 ou laurent.schlaeintzauer@agglo-sqy.fr - Thierry Cazes, directeur du développement : 01 39 44 81 23 ou thierry.cazes@agglo-sqy.fr

St-Quentin en-Yvelines COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Enjeux

Saint-Quentin-en-Yvelines : une offre de logements renouvelée

Les nombreux projets engagés sur le territoire vont permettre de maintenir une production importante et régulière de logements dans les prochaines années.

Le ballet des grues qui rythme le quotidien de l'agglomération ne trompe pas : de nombreux chantiers de construction de logements sont actuellement en cours sur le territoire. Zac des Réaux à Élancourt, Zac de Villaroy à Guyancourt, Zac de l'Aérostat à Trappes-en-Yvelines, résidences étudiantes et jeunes actifs dans le nouveau quartier du vélodrome à Montigny-le-Bretonneux, opération « cœur de village » à Voisins-le-Bretonneux, « pointe de la Chapelle Lacoste » à Magny-les-Hameaux… En 2013, 1 135 logements ont été mis en chantier à Saint-Quentin-en-Yvelines… Et fin 2013, on comptait quelque 2 150 logements en chantier. En revanche, le nombre de logements ayant fait l'objet d'une délivrance de permis de construire en 2013 s'affiche en nette baisse par rapport à 2012 (848 contre 1 780).

Les programmes pilotés par la communauté d'agglomération représentent une production de 2 575 logements, livrés entre fin 2013 et fin 2016. Sur ces 2 575 logements, 1 109 sont des logements de résidences spécifiques (954 chambres étudiants et chercheurs et 183 chambres jeunes actifs).

La production est très diversifiée, avec 38 % de locatif social, 17 % d'accession sociale et aidée et 45 % d'accession libre. Afin de sécuriser l'effort financier consenti par la communauté d'agglomération pour le montage d'opérations d'accession sociale et aidée, mais aussi afin de garantir l'affectation sociale des logements, un dispositif de clauses anti-spéculatives est appliqué à chaque vente.

De nombreux nouveaux lotissements voient le jour à Saint-Quentin-en-Yvelines.

L'enjeu du locatif intermédiaire

Le développement de l'offre de locatif intermédiaire est un enjeu majeur pour loger les nombreux salariés qui viennent travailler à Saint-Quentin-en-Yvelines et souhaiteraient également y résider. Entre le locatif social (de 6 à 12 €/ m^2) et le locatif libre, rare et cher (autour de 20 €/ m^2 pour les petites surfaces), il s'agit de développer une offre de locatif intermédiaire (15 à 16 €/ m^2) pour répondre aux attentes des salariés. C'est l'un des objectifs du Programme local de l'habitat (PLH) de Saint-Quentin-en-Yvelines *(lire en pages 32-33)*.

C'est aussi l'un des objectifs de l'État au niveau national pour les zones dites « tendues » en matière de logement. D'où la mise en place récente d'un cadre fiscal incitatif pour les particuliers et les personnes

morales qui font le choix d'investir dans la construction de logements locatifs intermédiaires.

« *La question se pose avec une acuité particulière sur le territoire au moment où de grandes entreprises s'implantent (Mercedes, Safran, Baxter) ou se renforcent sur le territoire (Crédit Agricole, Renault) et où de nombreuses PME (AntemetA, Asmodée, Paybox, Alfa Laval, etc.) se développent* », explique Thierry Cazes, directeur du développement de la Casqy. « *Il s'agit notamment de favoriser sur le territoire les opérations de "locatif institutionnel", par lesquelles un promoteur vend un programme de logements à un investisseur institutionnel (assurance, banque ou foncière), ce dernier mettant ensuite en location ces logements à des prix intermédiaires, inférieurs de 20 % aux loyers du marché libre* »

Mieux faire connaître le logement social

« *Nos échanges avec les entreprises font également apparaître une méconnaissance du logement social*, souligne Paula Deberly, responsable du service habitat de la communauté d'agglomération. *Or un jeune ingénieur en début de carrière, par exemple, peut entrer dans le plafond de ressources du PLS (prêt locatif social)*. » On estime en effet que 85 % des ménages français sont éligibles au PLS et plus de 90 % au PLI (prêt locatif intermédiaire).

« *Il s'agit de faire connaître le locatif social dans toutes ses dimensions et de pouvoir montrer à un certain nombre de salariés qu'ils peuvent y prétendre*, ajoute Paula Deberly. *C'est l'un des axes du travail que nous menons avec les entreprises, notamment en organisant des "forums logement" dans les entreprises qui le souhaitent* » *(lire en pages 37-38)*.

Pour favoriser le rapprochement habitat / emploi, une part des logements sociaux est réservée aux salariés travaillant sur le territoire mais n'y résidant pas encore. Ce contingent est géré par le service habitat de la communauté d'agglomération, qui traite actuellement environ 300 demandes…

Résidences hôtelières et logements spécifiques

Les entreprises ont également besoin de structures accueillant des personnes pour des périodes déterminées de plusieurs mois, notamment des stagiaires, mais aussi des personnes en mission pour deux ou trois ans. D'où la nécessité de développer également des résidences hôtelières. Depuis 2011, 318 chambres de ce type sur deux résidences hôtelières ont été livrées dans l'agglomération. Aujourd'hui, trois projets d'hôtels sont en cours de développement : deux dans le nouveau quartier du vélodrome et un dans l'entrée de quartier de Villaroy… Et deux autres sont en devenir, dans la perspective de la Ryder Cup 2018 au Golf national, avec l'extension du Novotel et le projet de création d'un nouvel hôtel sur le site.

En matière de logements spécifiques, les futures résidences du nouveau quartier du vélodrome *(lire en page 41)* viendront s'ajouter à la résidence étudiante d'Élancourt, récemment livrée, et à celle de Guyancourt, en développement. Au total, cela représente plus de 1 000 nouvelles chambres, ou plutôt 1 000 petits studios, équipés d'une douche et d'un coin cuisine.

Une réflexion pourrait être engagée avec les communes pour ouvrir aux salariés des entreprises de l'agglomération certaines opérations d'accession à prix maîtrisés, jusqu'ici réservées en priorité aux résidents locaux. Mais pour pouvoir répondre à la demande des habitants et des salariés, qui est aujourd'hui très supérieure à l'offre, il s'agit d'abord de développer ce type d'opérations, comme le prévoit le PLH.

Les prix en accession à Saint-Quentin-en-Yvelines

Prix moyen du m² en en accession en 2013	Appartements neufs	Appartements anciens
Élancourt	3 750	2 300
Guyancourt	4 540	3 780
Magny-les-Hameaux	ns	3 100
Montigny-le-Bretonneux	4 530	3 430
Trappes-en-Yvelines	3 020	2 560
La Verrière	ns	3 100
Voisins-le-Bretonneux	ns	4 250

Source : Paris Notaires Services, BIEN

Tour d'horizon

Les opérations en cours pilotées par l'agglomération

Logements en chantier

Nom du programme	Commune	Promoteur	Architecte	Nb logts	Types de logements
Les Terrasses de Neauphle	Trappes-en-Yvelines	Les Nouveaux Constructeurs	Architectonia	118	2 immeubles de collectifs - accession
	Trappes-en-Yvelines	Osica	Daquin Ferrière	46	Collectif - 21 PLUS Anru
Filigranes	Élancourt	Icade	EBSG	132	5 immeubles de collectifs - accession et locatif institutionnel
Le Domaine de l'Astrolabe	Élancourt	Expansiel	agence BLM	29	17 maisons de ville et 12 PSLA
	Élancourt	I3F et Expansiel	Paul Eric Vogel	35	26 PLUS Anru et 7 PLS
Les Syzalés	Guyancourt	Terralia	Elleboode	46	Maisons de ville - 23 accession et 23 PSLA
	Guyancourt	Osica	AD Architectes	48	collectif - locatifs PLUS Anru
La Villaroise	Guyancourt	Osica	AD Architectes	37	3 immeubles collectifs - 14 PSLA et 23 PLS
Les Opalines	Guyancourt	Terralia	Tectone	20	accession PSLA
	Guyancourt	I3F	Tectone	36	Maisons de ville et collectifs - 13 PLUS et 23 PLS
Chéramy	Guyancourt	Expansiel Sarepa	Gera	65	Collectif - 26 PLUS, 5 PLAI Anru, 3 PLS, 16 PSLA et 15 accession
Les Opalines	Voisins-le-Bretonneux	Antin	BLM	43	Collectif et maisons de ville - 34 PLUS, 5 PSLA, 4 accession
Villa aux Fleurs	Voisins-le-Bretonneux	Kaufman & Broad	Gera-Chaplain	164	Collectif - 91 accession, 49 PLUS, 11 PLA Anru, 13 PLS
Villa du Hameau	Magny-les-Hameaux	Expansiel	Tecnova	38	Collectif - PLUS Anru et PSLA

Logements en développement

Nom du programme	Commune	Promoteur	Architecte	Nb logts	Types de logements
	Trappes-en-Yvelines	Valophis Sarepa	Lanctuit	51	Collectif - 40 PLUS, 7 PLAI Anru, 4 PLS
Harmony Village	Élancourt	BNP-Silber / Sepimo	Ellboode	198	Collectif et maisons individuelles - accession et 25 PLUS
	Guyancourt	Demathieu & Bard	Godet	132	Collectif - 45 logements sociaux, 20 PSLA, 67 accession libre
	Magny-les-Hameaux	Opievoy		25	Maisons de ville - PLUS Anru
Debussy	Magny-les-Hameaux	Villogia		70	PSLA, PLUS, accession libre

Résidences étudiants, chercheurs et jeunes actifs

Type de résidence	Commune	Promoteur	Architecte	Nb logts	Types de logements
Etudiants	Élancourt	France Habitation	Govoroff	161	PLUS
Etudiants	Guyancourt	Expansiel	P. Gontier	148	119 PLUS et 28 PLS
Etudiants	Montigny-le-Bretonneux	Sodéarif-Efidis	Brossy	301	PLUS, PLS
Etudiants	Montigny-le-Bretonneux	Sodéarif-Résid Etudes	Brossy	190	Accession privée
Jeunes actifs	Montigny-le-Bretonneux	Sodéarif-Osica	Brossy	183	PLAI
Chercheurs	Montigny-le-Bretonneux	Sodéarif-Espacil Habitat	Brossy	155	

Cadre

PLH : un programme ambitieux

Avec son Programme local de l'habitat (PLH) négocié avec l'État, Saint-Quentin-en-Yvelines adopte une démarche volontariste pour loger les salariés travaillant sur le territoire et favoriser les parcours résidentiels des habitants dans l'agglomération.

Les enjeux sont connus : à l'image de l'ensemble de l'Île-de-France, Saint-Quentin-en-Yvelines n'échappe pas à la question du logement. Avec une croissance très importante de l'habitat et plus de 55 000 logements construits en un peu plus de trente ans, le territoire doit encore augmenter sa production pour répondre à la demande.

Pour être attractif, un territoire doit pouvoir à la fois loger ses actifs et permettre les parcours résidentiels de ses habitants. Aujourd'hui, 36 % des actifs de Saint-Quentin-en-Yvelines y habitent et y travaillent. L'un des enjeux est d'augmenter ce pourcentage par une production de logements répondant aux demandes des entreprises.

Des objectifs élevés

Pour faire face à ces défis, l'agglomération a adopté le 25 avril 2013 en conseil communautaire un nouveau Programme local de l'habitat (PLH2), qui prévoit la construction de 7 800 logements nouveaux en six ans (2012-2017), soit une moyenne de 1 300 logements par an. Principaux objectifs : adopter un rythme de construction suffisant et développer une offre nouvelle et diversifiée, tout en garantissant la mixité sociale et en préservant les grands équilibres du territoire.

Ces objectifs chiffrés correspondent à des programmes bien identifiés mais le PLH pose néanmoins des conditions à la réalisation de certaines opérations (Zac des Bécannes à La Verrière, éco-quartier à Magny-les-Hameaux, zone des IV Arbres à Élancourt). Des conditions qui concernent la réalisation de travaux d'infrastructures, d'amélioration des voiries et des réseaux, ou le règlement de certaines problématiques (lignes à haute tension, survol d'avion, etc.), relevant d'un partenariat avec les services de l'État ou de la Région.

Villa aux Fleurs, un programme développé par Kaufman & Broad à Voisins-le-Bretonneux (architecte Gera-Chaplain)

LE RÔLE D'AMÉNAGEUR DE L'AGGLOMÉRATION

Saint-Quentin-en-Yvelines produit du logement via les secteurs d'aménagement en Zac (Zone d'aménagement concerté) ou en opération d'aménagement d'ensemble, pilotés par la communauté d'agglomération en régie. La Casqy assure le pilotage et le suivi des opérations neuves, du lancement de la consultation au permis de construire et pendant toute la durée du développement de l'opération jusqu'à sa livraison. Un travail mené en partenariat avec les communes, les bailleurs, les promoteurs, les architectes, les entreprises… À ces programmes s'ajoutent toutes les opérations en diffus, lancées directement par des opérateurs sur du foncier constructible. La Casqy joue ici un rôle de facilitateur, en faisant par exemple évoluer le droit des sols via les PLU (Plan local d'urbanisme) des communes. Le rôle d'aménageur en régie de l'agglomération est très important pour la réalisation des opérations de logements car la Casqy vend les charges foncières et finance également l'ensemble des aménagements (voiries, réseaux, espaces verts, etc.) liés à chaque nouveau bâtiment.

Demathieu & Bard développe un programme de 132 logements dans l'entrée de quartier de Villaroy à Guyancourt (architecte Michel Godet).

Le logement à Saint-Quentin en chiffres

- Un parc de 56 697 logements pour 144 419 habitants et 107 437 emplois
- 65 % de logements collectifs et 35 % d'habitations individuelles
- 39,4 % de logements sociaux
- 48 % de propriétaires occupants, 37 % de locataires du parc public et 13 % de locataires du parc privé
- Un nombre de logements multiplié par plus de cinq depuis 1970
- 816 logements commencés en moyenne par an sur la période 1990-1999
- 587 logements commencés en moyenne par an sur la période 2000-2009

Une offre diversifiée

En termes de diversification de l'offre, le PLH fixe un objectif de production d'environ un tiers de logements locatifs aidés, un tiers de logements en accession aidée (sociale et maîtrisée) et un tiers de logements en offre libre. Il s'agit de répondre aux évolutions des ménages saint-quentinois, en apportant des réponses spécifiques à certains publics, en particulier les jeunes… Mais aussi de loger les actifs du territoire, en proposant une offre adaptée aux salariés, pour assurer l'équilibre emploi / logement.

RAPPROCHEMENT HABITAT / ACTIVITÉ

Saint-Quentin-en-Yvelines est aujourd'hui l'une des six collectivités d'Île-de-France liées avec l'État par une convention d'équilibre habitat / activité. En vue d'assurer un développement économique durable et de favoriser le rapprochement habitat / emploi, l'État conditionne les possibilités de production d'immobilier d'entreprise à la capacité du territoire à produire du logement. Cette convention (2011-2015) impose à l'agglomération de construire 2 m² de logements pour chaque mètre carré de bureaux construit.

« Pour l'instant, le bilan est très largement positif puisque nous avons produit 5 m² de logements pour 1 m² de bureaux, précise Thierry Cazes, directeur du développement de la Casqy. *Sachant que les opérations de restructuration et de démolition-reconstruction d'immeubles d'entreprises ne sont logiquement comptabilisées qu'à hauteur des mètres carrés supplémentaires créés. Il s'agit d'une démarche partenariale avec les services de l'État pour la politique de l'habitat, qui constitue aussi un signe positif pour les entreprises soucieuses de loger leurs salariés sur le territoire… Dans nos réflexions, nous considérons également qu'il existe un bassin économique intégrant les sept communes de Saint-Quentin-en-Yvelines mais aussi d'autres communes du département dont une part significative de la population active travaille sur notre territoire. Notre agglomération étant un pôle économique important, l'équilibre habitat / activité ne doit pas être réalisé uniquement à l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, mais plutôt à l'échelle de son bassin économique. L'offre d'habitat du territoire peut ainsi être complétée par celle de communes voisines. »*

Villa du Hameau, un programme développé par Expansiel à Magny-les-Hameaux (architecte Tecnova).

Tendances

Prendre en compte les évolutions démographiques

Ralentissement de la croissance démographique, population jeune mais qui vieillit, baisse importante de la taille des ménages… Autant de tendances qui ne sont pas sans conséquences sur la politique du logement.

De 4 % par an sur la période 1982-1990, la croissance démographique de Saint-Quentin-en-Yvelines a baissé à 1,2 % sur la période 1990-1999, puis à 0,3 % entre 1999 et 2007 et à 0,1 % entre 2008 et 2011. Un résultat qui s'explique en particulier par un solde migratoire négatif (- 1 % par an), alors que l'ensemble des Yvelines affiche + 0,4 % par an. Pour renouer avec une croissance démographique, l'agglomération doit donc proposer une offre de logements à la hauteur des besoins des résidents et des salariés.

© C.Badet

Les données démographiques ont nécessairement une influence sur la politique du logement.

Une population jeune mais qui vieillit

La population de Saint-Quentin-en-Yvelines est particulièrement jeune, mais elle vieillit. La part des jeunes (0-19 ans) est plus importante dans l'agglomération que sur le reste du département : 29,9 % contre 27,4 % sur les Yvelines en 2010. Un constat plus marqué encore pour les 0-25 ans, qui représentent 36,7 % de la population de la Casqy contre 33,2 % pour les Yvelines. La part des plus de 60 ans est également beaucoup plus faible (12 %) que sur le reste du département (19 %), même si elle augmente. L'agglomération connaît un relatif vieillissement de sa population depuis le début des années 2000. Les plus de 60 ans représentent 12 % de la population totale en 2010 contre 7 % en 1999. Leur proportion reste toutefois largement inférieure à celle du territoire voisin de Versailles Grand Parc (21 %).

Baisse de la taille des ménages

Autre donnée importante pour la politique du logement : la taille des ménages connaît une forte baisse. Alors qu'elle était de 3,18 personnes en 1990, elle est de 2,63 en 2010 – ce qui reste cependant encore élevé comparé aux moyennes départementale et française. Jeunes en décohabitation, séparations de couples, vieillissement de la population…, plusieurs facteurs expliquent ce phénomène global.

Le territoire a accueilli des familles dans les années 1980, ce sont maintenant les jeunes issus du desserrement de ces ménages qu'il faut loger. Dans ce contexte, on peut produire beaucoup de logements et perdre quand même de la population. « *C'est ce que l'on appelle le* « point mort » *: c'est le niveau de production de logements en-deçà duquel on perd de la population. Et celui-ci se situe autour de 800 logements par an à Saint-Quentin-en-Yvelines*, précise Paula Deberly, responsable du service habitat de la Casqy. *Ce desserrement a aussi une influence sur la typologie des logements à produire. Aujourd'hui, ce sont les T2, T3 et T4 qui sont les plus demandés. Les T5 et T6, assez présents sur le territoire, sont très peu demandés. Il manque surtout des petits logements, pour faire face à la décohabitation des jeunes et pour accueillir de jeunes actifs.* »

Développement durable

« Reconstruire la ville sur la ville »

Les opérations de couture urbaine ou de rénovation menées à Saint-Quentin-en-Yvelines s'inscrivent dans une démarche de développement durable, où la mixité fonctionnelle et les exigences environnementales font partie du cahier des charges.

Le nouveau quartier qui voit le jour autour du vélodrome s'inscrit dans un développement équilibré du territoire.

À Saint-Quentin-en-Yvelines, les programmes de logements, comme les opérations de renouvellement de l'immobilier d'entreprise, s'inscrivent dans une démarche cohérente de développement durable. Cela fait pratiquement deux décennies qu'à Saint-Quentin-en-Yvelines, on n'est plus dans l'extension urbaine, mais plutôt dans du travail de couture et de rénovation, de reconstruction de la ville sur la ville. Toutes ces opérations de reconversion d'immeubles ne pourraient pas avoir lieu si l'agglomération ne s'impliquait pas pour faciliter le bilan de ces opérations, ne modifiait pas le droit des sols le cas échéant, et ne travaillait pas avec les architectes pour densifier les îlots. Cela nécessite un travail important d'ingénierie foncière, urbaine, immobilière et financière.

Mixité fonctionnelle

Le mélange de logements, de commerces, de services et d'entreprises permet de redynamiser certains quartiers et de limiter les transports. On parle de « mixité fonctionnelle » dans un quartier, un lotissement ou un immeuble, lorsque plusieurs fonctions, par exemple habitat et commerce en centre-ville, y sont représentées. Cette mixité des fonctions urbaines s'oppose au découpage du territoire en zones fonctionnellement différenciées (dit « zoning ») qui a caractérisé la planification de l'après-guerre. Elle est un élément important d'une « ville dense » ou de « courtes distances », qui favorise les transports doux pour un développement durable.
Par exemple, la deuxième tranche du programme « entrée de quartier » de Villaroy, à Guyancourt, prévoit 126 logements, 4 150 m² de commerces, un hôtel, environ 3 000 m² de bureaux, une place urbaine et un pôle d'échanges (bus, taxis, etc.). Une offre complète de services située en face

© C.Badet

La taille du local commun et la place du vélo dans les immeubles de logements font partie du cahier des charges imposé par l'agglomération.

du Technocentre Renault, qui va accueillir bientôt 1 000 nouveaux salariés…

Exigences environnementales

Même si elle n'a pas renouvelé pour l'instant sa convention avec l'organisme Cerqual, la communauté d'agglomération continue à demander systématiquement aux opérateurs d'appliquer la certification Habitat & Environnement Performance. En termes de consommation d'énergie, cela signifie que les logements se situent 20 % en dessous de la norme BBC (bâtiment basse consommation), soit 10 % en dessous de la réglementation thermique (RT) 2012, applicable à tous les logements de France depuis le 1er janvier 2013.

Parmi les exigences du cahier des charges imposé par l'agglomération pour les immeubles de logements figurent notamment des demandes spécifiques sur la taille du local commun et la place du vélo, pour favoriser le développement des mobilités douces, mais aussi sur la gestion optimisée des déchets, l'insertion dans le paysage et l'articulation avec l'espace public, la création de lieux de détente privatifs extérieurs liés le plus possible à chaque logement (balcons, terrasses, jardins, etc.). En termes d'efficacité énergétique, il s'agit de trouver un juste équilibre entre la performance de l'immeuble et le coût des charges dans la durée. Il ne s'agit pas de construire des bâtiments trop techniques, que la copropriété aurait du mal à gérer et à entretenir.

« *Comme nous avons anticipé ces nouvelles normes et que nous avons beaucoup travaillé sur ces sujets avec les bailleurs sociaux, nous privilégions le travail sur l'enveloppe pour éviter avant tout la déperdition d'énergie,* explique François Ghestem, responsable développement à la Casqy. *Cela passe par une sur-isolation et le plus souvent aujourd'hui par une isolation par l'extérieur.* »

UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE « PASSIVE »

En matière de « conception passive », la résidence étudiante développée par la communauté d'agglomération avec Valophis et l'architecte Pascal Gontier sur le campus universitaire de Guyancourt est assez exemplaire. Elle vient d'ailleurs d'obtenir un prix de l'Ademe Île-de-France. L'idée, pour ce projet expérimental, est d'atteindre l'équilibre énergétique, entre la production d'électricité photovoltaïque en toiture et la déperdition naturelle.

Baptisé « Response » (Résidence étudiants positive au nouveau standard écologique) et labellisé par le pôle de compétitivité Advancity, ce projet technologiquement, écologiquement et socialement responsable (147 chambres en locatif social), a fait l'objet d'une demande de financement dans le cadre du Programme d'investissements d'avenir.

S'inscrivant résolument dans une démarche de transition vers la ville durable, ce projet associe également des entreprises intervenant sur le territoire, comme Egis, Sevesc et Sinteo, ainsi que deux laboratoires de l'université de Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines.

© Ilomhat

Partenariats

Mieux répondre aux besoins des salariés

Enquête auprès des salariés du territoire, convention cadre avec les collecteurs d'Action Logement (ex-1 % logement), organisation de « forums du logement », réalisation d'un guide… À la demande des entreprises, l'agglomération développe plusieurs actions pour mieux informer les salariés et favoriser le rapprochement habitat / emploi.

Selon une étude du Credoc commandée par le Medef, 40 % des entreprises françaises sont affectées par les problèmes de logement de leurs salariés… Et 70 % des salariés déclarent qu'ils refuseraient un emploi meilleur que celui qu'ils occupent actuellement si cela devait occasionner un surcoût financier pour leur logement.
Au niveau local, cette problématique se pose avec une acuité particulière dans la mesure où quelque 81 000 salariés résidant à l'extérieur de Saint-Quentin-en-Yvelines viennent travailler chaque jour dans l'une des sept communes de l'agglomération. Elle a notamment émergé lors des réunions des groupes de travail des Plans de déplacement inter-entreprises (PDIE). Le service habitat a été solicité par les direction des transports et déplacements pour participer aux PDIE.

Des forums au sein des entreprises

Un groupe de travail « logement » a ainsi été constitué dans le cadre des PDIE et des rencontres avec les collecteurs ont également été organisées au sein des entreprises. Les différentes offres de logements et d'hébergements sur le territoire ont été présentées, ainsi que le contingent de l'agglomération pour le rapprochement habitat / emploi.
Aujourd'hui, pour mieux informer les salariés, le service habitat de la Casqy met en place des « forums du logement » au sein des entreprises, sur le même modèle que les « forums de la mobilité » organisés par la direction des transports et déplacements. Ces événements associeront également l'Office de tourisme de Saint-Quentin-en-Yvelines et l'Adil (Agence départementale d'information sur le logement). En septembre 2014, deux forums du logement se tiendront ainsi chez Snecma et Bouygues Construction. Objectif : informer, conseiller, orienter et accompagner les salariés dans leur recherche de logement. Ces forums s'articulent autour de plusieurs stands thématiques, animés par des professionnels : « Je cherche une location », « Je cherche à acheter un logement sur le territoire », « Je cherche un logement pour quelques semaines ou quelques mois », « De quelles aides financières puis-je bénéficier pour mon projet de logement ? », « J'ai une question d'ordre juridique sur mon logement. »

La Casqy a conçu des livrets d'accueil à destination des nouveaux salariés présentant le territoire, les transports, les logements, les commerces, les services, etc.

Guide du logement et livret d'accueil

Un guide du logement à destination des salariés est également en cours de réalisation en partenariat avec l'union des collecteurs. Objectif : apporter une information simple et pratique sur les aides dont dispose le salarié et

sur les actions menées par le territoire en matière de logement. Une version numérique de ce guide papier sera également disponible sur le site sqyentreprises.com.
Les « livrets d'accueil » réalisés par la Casqy pour présenter le territoire aux nouveaux salariés (Mercedes, Safran, Renault, Crédit Agricole, etc.) comportent également un important volet « logement ». Certains programmes de logements en cours de développement dans l'agglomération peuvent également être présentés à des entreprises. C'est le cas par exemple pour l'événement partenarial organisé par la Casqy avec BNP Paribas Immobilier pour l'ouverture de la commercialisation du programme Harmony Village dans le quartier de la Clé-de-Saint-Pierre à Élancourt *(lire en pages 39-40)*, auquel ont été conviées environ 70 entreprises.

Partenariat avec les collecteurs d'Action Logement

Un travail a également été lancé pour rapprocher les collecteurs du 1 % logement des salariés des entreprises de Saint-Quentin-en-Yvelines. Une partie des logements sociaux déjà construits est en effet réservée aux entreprises via les collecteurs du 1 %. Dans le cadre du rapprochement habitat / emploi, l'objectif est que ces logements soient proposés en priorité aux salariés qui travaillent sur le territoire plutôt qu'à des personnes qui travaillent ailleurs.
« *Nous sommes en train de finaliser une convention cadre avec l'union des collecteurs pour favoriser le rapprochement habitat / emploi et pour que les logements réservés aux entreprises servent bien aux salariés du territoire*, explique Paula Deberly, responsable du service habitat de la Casqy. *Nous avons associé à ce travail les services logement des communes qui sont aussi très intéressés pour travailler avec les collecteurs.* »

Enquête

Les salariés et le logement à Saint-Quentin-en-Yvelines

Pour mieux qualifier les besoins en logement des salariés, une enquête a été réalisée par la Casqy entre mai et juillet 2013, en partenariat avec l'association Deltas-Sqy et les entreprises signataires de la charte « Entreprise Territoire ».

Ce sont 1 415 salariés d'une trentaine d'entreprises du territoire qui ont répondu à cette enquête. Parmi les répondants, on trouve une majorité de propriétaires (58 %), plus d'un tiers de locataires (36 %) – 24 % dans le parc privé et 12 % dans le parc social – et 6 % de personnes hébergées gratuitement. Les salariés se montrent globalement satisfaits de leur logement et de leur quartier actuels, leur attribuant une note moyenne de 7,4/10.

58 % des salariés envisagent de déménager

Néanmoins, 38 % des salariés affirment avoir rencontré des difficultés à se loger, 40 % n'habitent pas le logement qu'ils recherchaient et 58 % envisagent de déménager (de façon certaine ou hypothétique) ; les projets de déménagement étant minoritaires chez les propriétaires et majoritaires chez les locataires et les hébergés. 36 % des salariés prévoient de déménager dans l'année, ce qui est le cas de plus de 50 % des hébergés et des locataires privés.
Les motifs de déménagement sont majoritairement liés à des raisons financières pour les locataires privés, à des raisons professionnelles pour les hébergés, à des raisons familiales pour les propriétaires, et au souhait de devenir propriétaire ou d'avoir un logement plus grand pour les locataires sociaux. Deux tiers des salariés souhaitent devenir ou rester propriétaire et 84 % des salariés souhaitent un logement plus grand ou de taille équivalente.
Plus de la moitié des ménages qui souhaitent déménager veulent changer de commune et un tiers des salariés pourraient l'envisager. 21 % des salariés qui habitent sur l'agglomération souhaitent rester sur leur commune et 29 % des salariés qui souhaitent changer de commune déclarent vouloir s'installer à Saint-Quentin-en-Yvelines.

À vendre

Une nouvelle offre de logements

Plusieurs programmes de logements sont en cours de commercialisation dans l'agglomération. Et leurs promoteurs font connaître ces nouvelles offres d'habitat, placées sous le signe de la verdure, aux salariés des entreprises du territoire…

Un programme mixte de logements collectifs et de maisons individuelles va bientôt sortir de terre dans le quartier de la Clé-de-Saint-Pierre, à Élancourt. Baptisé *Harmony Village* par ses promoteurs, BNP Paribas Immobilier et Sepimo - Silber Promotion, ce programme prévoit à terme la construction de 198 logements (152 collectifs à l'accession, 20 individuels à l'accession et 25 PLUS).

Harmony Village : un nouveau programme dans le quartier de la Clé-de-Saint-Pierre à Élancourt.

Harmony Village

« BNP Paribas Immobilier a lancé mi-mai la commercialisation de la première tranche de ce programme, comprenant 52 appartements répartis dans deux immeubles, deux autres immeubles devant être construits par la suite, explique Philippe Cazes, directeur des ventes Île-de-France de BNP Paribas Immobilier. *Et comme ce programme est situé dans un environnement riche en entreprises, il nous a paru naturel de convier les salariés de ces entreprises pour leur présenter notre projet. »* Un événement partenarial a été organisé fin juin avec la communauté d'agglomération auquel ont été invitées environ 70 entreprises.

Comme son nom l'indique, cette nouvelle résidence, située dans un quartier résidentiel calme et proche de tout, se veut tournée vers la nature et le bien-être. Dans un environnement aéré et riche en verdure, la plupart des appartements, du studio au 5-pièces, s'ouvriront sur des balcons, loggias, terrasses ou jardins privatifs. La rationalisation des espaces est prévue pour adapter le logement à tous les foyers, célibataires, couples ou familles. Prix de lancement : de 157 000 € pour un studio (36,5 m²) à 396 000 € pour un 5-pièces (103,4 m²).

De leur côté, Sepimo et Silber Promotion lancent en avant-première la commercialisation de 14 maisons individuelles de 3 à 5 chambres sur des terrains allant jusqu'à 700 m², également intégrées au programme Harmony Village.

Filigranes

Dans la Zac des Réaux, toujours à Élancourt, Icade mène un programme de cinq immeubles de 132 logements collectifs (à l'accession et en locatif institutionnel), baptisé *Filigranes*, également en cours de commercialisation. Les bâtiments de la résidence sont entourés de jardins, dont certains privatifs en rez-de-chaussée, de haies bocagères et d'arbres, avec également des terrasses végétalisées.

« Ce programme se situe dans un quartier neuf en pleine construction, à côté d'une zone pavillonnaire. C'est une belle opération dont la commercialisation marche très bien, souligne Christophe Quillet, responsable des ventes chez Icade. *Sur la première tranche, que nous allons livrer fin 2014, il reste six appartements à vendre et sur la deuxième tranche, livrée*

au 3e trimestre 2015, il reste neuf logements à commercialiser. » Plus précisément, un 3-pièces, six 4-pièces et deux 5-pièces sont disponibles pour *Filigranes* 2, pour des prix compris entre 247 000 et 400 000 euros… Et quatre 4-pièces et deux 5-pièces restent à commercialiser pour *Filigranes* 1, pour des prix compris entre 289 000 et 326 000 euros…

Emploi de matériaux nobles, toits à quatre pentes couverts de zinc, volets en bois à persienne, nombreuses ouvertures qui baignent de lumière les appartements… L'architecture se veut en accord avec l'environnement. Elle joue également sur les volumes, les différentes parties des bâtiments s'élevant successivement sur un, deux ou quatre étages. De beaux balcons et de magnifiques terrasses prolongent la vie sur l'extérieur et permettent de profiter de l'environnement. Labellisés BBC, ces logements allient confort et économies.

Le chantier du programme Filigranes (Icade) avance bien dans le quartier des Réaux, à Elancourt.

De nouveaux logements sortent de terre sur les ex-terrains Maillet à Guyancourt (Eiffage).

Le Parc, Résidence Chagall et Ambiance Cottage

À Guyancourt (sur les ex-terrains Maillet), Eiffage a lancé récemment la commercialisation de trois nouveaux programmes : *Le Parc de Guyancourt, Résidence Chagall et Ambiance Cottage* (terrain Lurçat). Trois nouvelles adresses et trois ambiances différentes : « urbaine », « nature » ou « village »

« Le Parc de Guyancourt (boulevard du Château) est un ensemble situé autour d'un espace paysager, à proximité du vieux village de Guyancourt. Il sera livré en décembre 2014 », explique Hugues Lecoeur, directeur de programmes au sein d'Eiffage Immobilier. Ambiance « village » donc, au calme, près de la nature, avec des écoles, des commerces et des services à proximité. Les 3-pièces sont proposés entre 295 000 et 325 000 euros et les 4-pièces entre 370 000 et 412 000 euros.

Place à la « nature » avec *Ambiance Cottage*, située dans un quartier résidentiel, qui sera livrée au 4e trimestre 2016. Une résidence intimiste bordée par la forêt et prolongée par un jardin paysager boisé et fleuri. Les studios sont en vente entre 155 000 et 162 000 euros, les 2-pièces entre 213 000 et 221 000 euros, les 3-pièces entre 285 000 et 325 000 euros, les 4-pièces entre 356 000 et 404 000 euros et les 5-pièces entre 424 000 et 489 000 euros.

Ambiance « urbaine » enfin, avec la *Résidence Chagall*, dans le quartier des Saules, à dix minutes à pied du RER, qui sera livrée en janvier 2016. Elle offre le cadre animé du centre-ville avec une touche de verdure apporté par le bois des Roussières. Les 3-pièces sont proposés entre 267 000 et 303 000 euros, les 4-pièces entre 341 000 et 364 000 euros et les 5-pièces entre 385 000 et 433 000 euros.

Nouveau quartier

830 logements dans le nouveau quartier du vélodrome

Autour de l'équipement sportif majeur que constitue le vélodrome national de Saint-Quentin-en-Yvelines, un nouveau quartier prend forme, avec des développements immobiliers totalisant 30 000 m² et un programme de 830 nouveaux logements…

« *Trois résidences sont actuellement en chantier dans le nouveau quartier du vélodrome,* explique Eloïse Denis, chef de projet pour Sodéarif. *Une résidence pour les jeunes actifs (183 logements) sera livrée fin novembre 2014 pour une ouverture au plus tard en janvier 2015. Et deux résidences pour étudiants, la première à financement social (300 chambres) et la deuxième à financements privés (190 chambres), seront livrées en mai 2015 pour une ouverture au plus tard en septembre 2015.*»

Résidences jeunes actifs et chercheurs

« *La résidence jeunes actifs, accessible aux personnes éligibles au logement social (PLAI), est destinée aux jeunes de 18 à 30 ans occupant leur premier emploi,* précise Eloïse Denis. *Elle a été créée pour permettre à ces personnes, qui viennent de commencer à travailler, de pouvoir se loger, à des prix accessibles et sans avoir besoin de donner toutes les garanties qui sont demandées pour des logements privés.* » Sodéarif a vendu la résidence à un bailleur social, qui lui-même s'appuie sur les services d'un gestionnaire. Les jeunes actifs intéressés doivent donc s'inscrire auprès du gestionnaire, ALJT.

La construction d'une quatrième résidence, pour « chercheurs » ou « étudiants doctorants », à financement social, va débuter en septembre 2014, pour une livraison au 2e trimestre 2016. Elle comprend 155 logements, du petit T1 au grand T2. « *Cette résidence est destinée à la fois aux chercheurs de l'université et à ceux des entreprises privées*, précise Eloïse Denis. *Les locataires peuvent rester durant une période comprise entre un mois et deux ans, selon la durée de leur mission… Au rez-de-chaussée de cette résidence, seront également implantés quatre commerces (pour un total de 1 000 m²), qui donnent d'un côté sur les autres résidences et de l'autre sur l'entrée principale du vélodrome. Ils sont donc situés au cœur du site, l'idée étant de créer une vie tout autour du vélodrome.* »

Un développement équilibré

Deux hôtels sont également en construction sur le site, pour un total de 180 chambres : un hôtel deux étoiles Ibis Budget et un hôtel trois étoiles Ibis. Les travaux ont commencé en février 2014 pour une livraison fin mars 2016. Un parc de stationnement souterrain va également être créé sous les hôtels. Un immeuble de bureaux de 7 500 m² baptisé *Keirin*, en cours de commercialisation, complétera ces développements immobiliers.

« *La naissance du nouveau quartier du vélodrome vient accompagner le développement du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines, non seulement sur le plan du sport et des loisirs avec le vélodrome, mais aussi sur la question du logement avec de nouvelles solutions pour les jeunes*, souligne également Eloïse Denis. *Ce projet s'inscrit dans la volonté de la communauté d'agglomération de développer un territoire équilibré et dynamique… Avec un total de 830 logements à côté du vélodrome.* »

Communauté d'agglomération
de Saint-Quentin-en-Yvelines

1, rue Eugène-Hénaff
Zone d'Activités du Buisson de la Couldre
BP 118
78192 TRAPPES CEDEX

Tél. : 01 39 44 80 80